



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄLLET 6

BRF Tjället 6
Org.nr 716421-1836

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
Ekonomi	
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Tjället 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1989-12-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör således en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 184 bostadsrätter om totalt 4 899 kvm och 4 lokaler om 482 kvm. Föreningen innehar fastigheten Tjället 6 med tomträtt via Stockholms stad. Avtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är 2034-10-01. Avtalet kan tidigast sägas upp av fastighetsägaren 2052-09-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.

Styrelsens Sammansättning

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman 2023

Mattias Lundahl	Ordförande
Jonas Khitawan	Vice ordförande
Josefin Abrahamsson	Ledamot
Étain Roe	Ledamot
Abhishek Dey	Suppleant
Anne Islen	Suppleant

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision AB	Revisor
--------------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 30:e juni 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställande/inlämnande av bygglovsansökan för tillbyggnad av balkonger
- Installation av skadedjursskydd i fastigheten
- Renovering av samtliga 3 cykelrum
- Förlängning av tomträttsavtal ytterligare 10 år
- Återställning efter flertalet vattenskador
- Omfattande byte av skadade rör
- Avgiften höjdes med 16% från 2023-12-31.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 019	5 909	5 261	5 313
Resultat efter finansiella poster	-1 281	-906	-656	-554
Soliditet (%)	51	50	53	54
Yttre fond	2 113	1 718	1 674	1 461
Taxeringsvärde	216 882	216 882	170 527	170 527
Bostadsyta, kvm	4 900	4 900	4 900	4 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	932	962	571	561
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	74	80	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 064	3 110	3 106	3 152
Lån per kvm totalyta, kr	2 756	2 798	0	0
Genomsnittlig skuldränta %	3	3	1	1
Belåningsgrad %	48	48	48	47
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	190	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	180	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	0	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	366	415	0	0
Sparande per kvm totalyta, kr	1	39	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 5361 kvm varav 4899 kvm bostadsrättsyta och 462 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Upplysning om negativ resultat

Avskrivningarna har stor påverkan på föreningens redovisade resultat. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen men har ingen likviditetspåverkan. Utöver avskrivningarna påverkas det negativa resultatet av de ökade drift och räntekostnader då föreningen har haft 2 lån som villkorsändrades under början på 2023.

För att tackla de ökade kostnaderna har föreningen valt att öka på intäkterna i form av avgiftshöjningar för att minimera det negativa resultatet som uppstår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 686 286	17 839 653	1 717 838	-10 160 475	-905 678	18 177 624
Avsättning yttre uh-fond			512 000	-512 000		0
Ianspråk. yttre uh-fond			-116 833	116 833		0
Disposition av föregående års resultat:				-905 678	905 678	0
Årets resultat					-1 280 949	-1 280 949
Belopp vid årets utgång	9 686 286	17 839 653	2 113 005	-11 461 320	-1 280 949	16 896 675

Förslag till behandling av Ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlat resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-11 461 320
Årets resultat	-1 280 949
	-12 742 269

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	512 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-288 786
i ny räkning överföres	-12 965 483
	-12 742 269

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 018 746	5 908 965
Övriga rörelseintäkter		187 385	1 208
Summa rörelseintäkter		6 206 131	5 910 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 119 052	-5 033 852
Övriga externa kostnader	4	-666 079	-548 004
Personalkostnader	5	-120 742	-64 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 238	-998 238
Summa rörelsekostnader		-6 904 111	-6 644 587
Rörelseresultat		-697 980	-734 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 172	4 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-610 141	-175 670
Summa finansiella poster		-582 969	-171 264
Resultat efter finansiella poster		-1 280 949	-905 678
Årets resultat		-1 280 949	-905 678

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	30 253 769	31 128 287
Markanläggningar	8	3 565	4 285
Maskiner och inventarier	9	169 342	292 342
Summa materiella anläggningstillgångar		30 426 676	31 424 914
Summa anläggningstillgångar		30 426 676	31 424 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 094	177 086
Övriga fordringar	10	35 722	34 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	413 769	370 091
Summa kortfristiga fordringar		477 585	582 149
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 170 723	2 442 884
Summa kassa och bank		2 170 723	2 442 884
Summa omsättningstillgångar		2 648 308	3 025 033
SUMMA TILLGÅNGAR		33 074 984	34 449 947

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 525 939	27 525 939
Fond för yttre underhåll		2 113 005	1 717 838
Summa bundet eget kapital		29 638 944	29 243 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 461 320	-10 160 475
Årets resultat		-1 280 949	-905 678
Summa fritt eget kapital		-12 742 269	-11 066 153
Summa eget kapital		16 896 675	18 177 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	2 719 032	2 862 036
Övriga skulder		23 200	8 000
Summa långfristiga skulder		2 742 232	2 870 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	12 055 000	12 135 000
Leverantörsskulder		340 414	265 053
Skatteskulder		53 406	37 200
Övriga skulder		-5 328	40 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	992 585	925 016
Summa kortfristiga skulder		13 436 077	13 402 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 074 984	34 449 947

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 280 949	-905 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		998 238	998 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-282 711	92 560
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		148 992	-56 357
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 428	39 206
Förändring av leverantörsskulder		75 361	-220 864
Förändring av kortfristiga skulder		38 430	79 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 356	-66 040
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-223 004	-223 004
Mottagna depositioner		15 200	8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 804	-215 004
Årets kassaflöde		-272 160	-281 044
Likvida medel vid årets början *			
Likvida medel vid årets början		2 442 884	2 723 928
Likvida medel vid årets slut		2 170 724	2 442 884

*I likvida medel ingår föreningens klientmedelskonto

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Tjället 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) årsredovisning i mindre företag, samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (2023:1).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-6,67%
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	89 892	91 292
Hysesintäkter, lokaler	939 972	833 197
Årsavgifter, bostäder	3 027 600	3 004 562
Övriga intäkter	1 961 282	1 980 923
Övriga årsavgifter	0	199
	6 018 746	5 910 173

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Besiktning och service	174 070	113 430
Fastighetsskötsel	321 271	292 103
Städning	106 161	96 177
Övrigt	39 257	2 625
Balkonger	0	22 050
Dörrar och lås/porttelefon	49 168	29 835
Hissar	0	65 801
Övriga reparationer	641 400	306 174
Ventilation	68 853	99 595
Fastighetsel	631 412	1 019 035
Sophämtning	129 304	123 230
Uppvärmning	1 042 905	967 051
Vatten	290 472	239 826
Bredband	194 713	200 338
Fastighetsförsäkringar	132 280	115 026
Fastighetsskatt	424 374	411 354
Tomträttsavgälder	851 300	851 631
Övrigt	22 112	78 574
	5 119 052	5 033 855

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Juridiska kostnader	135 938	92 809
Kameral förvaltning	121 618	110 688
Revisionsarvoden	28 250	26 875
Övriga förvaltningskostnader	380 274	199 359
Förvaltningsarvode NABO	0	118 273
	666 080	548 004

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Sociala avgifter	28 867	18 391
Styrelsearvoden	91 875	46 102
	120 742	64 493

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	610 141	175 670
	610 141	175 670

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 042 440	48 042 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 042 440	48 042 440
Ingående avskrivningar	-16 914 153	-16 039 635
Årets avskrivningar	-874 518	-874 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 788 671	-16 914 153
Utgående redovisat värde	30 253 769	31 128 287
Taxeringsvärden byggnader	61 882 000	61 882 000
Taxeringsvärden mark	155 000 000	155 000 000
	216 882 000	216 882 000

Not 8 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 310	14 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 310	14 310
Ingående avskrivningar	-10 025	-9 305
Årets avskrivningar	-720	-720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 745	-10 025
Utgående redovisat värde	3 565	4 285

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 516 460	2 516 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 516 460	2 516 460
Ingående avskrivningar	-2 224 118	-2 101 118
Årets avskrivningar	-123 000	-123 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 347 118	-2 224 118
Utgående redovisat värde	169 342	292 342

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 722	34 972
	35 722	34 972

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	16 203	16 186
Förvaltning	31 756	0
Tomträtt	212 825	212 825
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 800	8 800
Försäkring	144 185	132 280
	413 769	370 091

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,130	2025-12-30	2 719 032	2 862 036
Swedbank	4,648	2024-05-28	4 210 000	4 290 000
Swedbank	4,596	2024-04-28	7 845 000	7 845 000
			14 774 032	14 997 036
Kortfristig del av långfristig skuld			12 055 000	12 135 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12,2mkr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	84 810	159 972
Förutbetalda avgifter/hyror	508 929	422 271
Löner	54 000	54 000
Sociala avgifter	16 967	16 967
Städning	6 308	8 475
Uppvärmning	183 390	162 546
Utgiftsräntor	70 645	39 352
Vatten	48 465	43 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 071	17 455
	992 585	925 016

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 827 000	24 827 000
	24 827 000	24 827 000

BRF Tjället 6
Org.nr 716421-1836

14 (14)

Stockholm 2024-

Mattias Lundahl
Ordförande

Jonas Khitawan
Ledamot

Maria Abrahamsson
Ledamot

Étain Mary Roe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Adnin Ali
Revisor
Borevision